

## ÖZET

Dönem Projesi

### İMAR TADİLATLARINDA OLUŞABİLECEK RANTIN KAMUYA KAZANDIRILMA YOLLARI

Esra KESKİN OCAK

Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

İmar planları; kentleri yaşanabilir kılan düzenlemelerin başında gelen bir araçtır. Bu planlarla kentin gelişimine yön vermek ve toplum ihtiyaçlarını karşılamak hedeflenir. Planlama ile çağdaş kent yaşamı fiziksel ve sosyal olarak yapılandırılmaktadır. Bu planların ihtiyaçları karşılayamadığı ya da etkin kullanımının söz konusu olmadığı durumlarda ise tadilatlar ihtiyaç duyulmaktadır. Plan tadilatları, hukuk kuralları çerçevesinde yapıldığında herhangi bir sorun yaşanmayacak ve hatta sorun çözümlenme amacına yönelik olarak yapılabilecektir.

Türkiye’de toplumsal bir sorun olarak ahlaki değerlerin giderek yozlaşması, kendini özellikle kentsel kesimlerde rant arayışları olarak göstermektedir. Birçok büyük kentte rant sağlamak için plan tadilatları araç olarak kullanılmaktadır. Tadilatlar aracılığıyla bazen gerçek, bazen de tüzelkişiler imtiyazlar kazanmakta ve bu gibi durumlarda kamunun ranttan önemli ölçüde gelir kaybı söz konusu olabilmektedir. Kamu gelir elde edemediği gibi, tadilatlardan oluşan ek külfetlere de katlanmak zorunda kalmaktadır. Tadilat sonrası oluşan mekanlara merkezi ve yerel yönetimlerin mevcut hizmetlerine ilave yeni hizmetleri götürme yükümlülüğü doğmakta ve bu durum söz konusu idarelerin giderlerini artırmaktadır. Bu koşullarda çalışmada özellikle plan tadilatları yoluyla oluşan rant artışı seçilmiş örnek olay çerçevesinde incelenmiş olup, tadilatın neden olduğu rant artışının kamuya kazandırılma yollarına ilişkin görüşler ortaya konulmuş ve rant ile sağlanacak gelirlerin artan kamu hizmetlerinin finansmanında bir araç olma olanağı değerlendirilmiştir.

**2013, 134 sayfa.**

**Anahtar Kelimeler:** İmar planı, imar planı tadilatları, rant, kentsel rant, rantın kamuya kazandırılması.

## **ABSTRACT**

Term Project

### **WAYS FOR THE PUBLIC TO UTILIZE THE POSSIBLE ECONOMIC RENT THAT CAN EMERGE AS A RESULT OF URBAN PLAN MODIFICATIONS**

Esra KESKİN OCAK

Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Urban development plans are among the leading tools in terms of arrangements that make cities livable. The aims of such plans include giving direction to the development of a city and meeting the requirements of the society. With planning, contemporary urban life is physically and socially structured. When these plans fail to meet the requirements or are not utilized effectively, plan modifications become necessary. When plan modifications are devised within the framework of the rules of law, not any problems will be encountered and they can even be shaped aiming at problem solving.

The gradual degeneration of moral values as a social problem in Turkey manifests itself in rent-seeking, particularly in urban areas. Plan modifications are used as a tool for obtaining economic rent in many major cities. Due to modifications, sometimes real and sometimes legal persons gain undeserved privileges, in which case the public may suffer considerable losses from the economic rent that could be otherwise avoided. Apart from not being able to obtain revenues, the public also has to bear the additional burdens that incur in association with modifications. New obligations to provide additional services in addition to their current ones arise for the central and local governments when new spaces are created following plan modifications, which increases the expenditures of the public authorities in question. Under these circumstances, economic rent increases that occur as a result of plan modifications are examined in this study around selected case-studies, opinions on how the public can benefit from the economic rent that is created due to modifications are outlined, and the possibility to use the revenues that are to be obtained through economic rent as an instrument in public-service financing is evaluated.

**2013, 134 pages**

**Keywords:** Urban development plan, urban plan modifications, economic rent, urban economic rent, public utilization of economic rent.

